

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DO FÓRUM DE OSASCO – SP****PROCESSO Nº 0007701-05.2016.8.26.0405**

**Lázaro Aurélio de Lima**, arquiteto, registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob nº A2133-4, membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo sob nº 1191, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da **Ação de Cumprimento de Sentença** nº 0007701-05.2016.8.26.040, requerida por **Condomínio Moradas da Flora** contra **Ginaldo Cleber de Oliveira** pelo Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível de Osasco – SP, pelo Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível de Osasco – SP, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à Vossa Excelência o seguinte

1

**L A U D O**

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP

**SUMÁRIO**

1. Condições preliminares
2. Objetivo do laudo
3. Localização e dados do imóvel
4. Vistoria
5. Métodos e critérios de procedimento
6. Elementos comparativos
7. Determinação do valor do imóvel
8. Conclusão
9. Fotografias

**1. CONDIÇÕES PRELIMINARES**

Visa o Requerente, com a presente ação, apurar o valor do imóvel descrito no Item 3. LOCALIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL, localizado à Avenida Dona Blandina Ignez Julio, 741, apartamento 52, Edifício Gerânio, Bloco C, 5º andar, Condomínio Moradas da Flora, Jaguaribe, Osasco, SP.

**2. OBJETIVO DO LAUDO**

Este laudo visa determinar, através de pesquisas e levantamento de preços, o valor de mercado para o imóvel em questão.

**3. LOCALIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL****3.1 Local**

O imóvel situa-se à Avenida Dona Blandina Ignez Julio, 741, Condomínio Moradas da Flora, Edifício Gerânio, Bloco C, 5º andar, apartamento 52, Jaguaribe, Osasco, SP, sendo que a região possui todos os melhoramentos públicos.

**3.2 Descrição do imóvel**

O imóvel possui sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e dois dormitórios, com área útil de 56,590m<sup>2</sup>, área comum de 44,433m<sup>2</sup>, que perfazem a área total de 101,023m<sup>2</sup>. Sua fração ideal é de 0,2642% no terreno ou 36,269m<sup>2</sup> e nas coisas comuns no condomínio, com direito a uma vaga descoberta de garagem para estacionamento de veículo em local indeterminado e já incluída na área comum da unidade. O Bloco possui elevador. Todos os ambientes do apartamento possuem piso frio.

O Condomínio também possui salão de festas, piscina, sauna, salão de jogos, academia, play-ground e conta com portaria 24 horas.

O Bloco tem idade aparente de 15 anos e sua conservação é boa. O apartamento vistoriado está bem conservado e não necessita de pintura ou reparos nas instalações elétricas e hidráulicas.

## Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP

### Mapa do local do imóvel



Abaixo, vista da entrada do Condomínio Moradas da Flora



### 4. VISTORIA

O signatário compareceu ao local no dia 10 de setembro de 2018, quando iniciou as diligências conforme documentado nas fotografias do Item 9. FOTOGRAFIAS.

## Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP

Consagrou-se a esta vistoria um estudo de reconhecimento do local. Nesta vistoria foi recebido e acompanhado pelo Sr. Ederson, zelador do Condomínio.

As pesquisas foram realizadas junto à administração do Condomínio e na Internet, nos “sites” especializados em imóveis, visando buscar informações para determinação do valor do imóvel.

Como o Requerido não se encontrava em sua residência, apesar de devidamente intimado pelo Juízo, o signatário optou por efetuar a vistoria para avaliação em outro apartamento do mesmo Condomínio, que possuísse características similares ao bem em questão. Para tanto, obteve autorização da Sr. Ederson, zelador do Condomínio, que permitiu que o apartamento nº 117, do Edifício Abegoária, fosse vistoriado e fotografado. Este apartamento estava desocupado.

## **5. MÉTODOS E CRITÉRIOS DE PROCEDIMENTO**

### **5.1 Estrutura**

Esta avaliação seguirá as diretrizes das seguintes normas:

- 1- Norma NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos;
- 2- Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – SP.

### **5.2 Método comparativo das vendas**

Para calcular-se o valor do imóvel, será usado o Método Comparativo das Vendas. O método é assim definido: *“É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares”*. Este método se divide em comparações de vendas ou ofertas de imóveis, para indicar o valor comparável do imóvel avaliando. O preço resultante de uma livre compra e venda à vista, é definido nas Normas para Avaliação e Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, onde se destaca o sentido amplo de valor de mercado: *“É o valor pelo qual se realiza uma compra e venda, entre partes desejosas mas não obrigadas à transação e ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado, admitindo preço razoável para se encontrarem.”*

### **5.3 Elementos Pesquisados**

Para satisfazer o nível de avaliação proposto no cálculo do valor do imóvel, foram pesquisados dados de natureza específica, levando em consideração a identificação destes, a localização dos elementos pesquisados e suas dimensões. Foi buscada a maior quantidade possível de dados, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

### **5.4 Fatores Adotados**

#### **5.4.1 Fator fonte ou de negociação**

Nos casos dos elementos pesquisados que não reflitam com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação, foi efetuado um desconto, o que se fez pela aplicação de um fator fonte de 0,90 ou desconto de 10%.

## Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP

### 5.4.2 Fator Conservação

Este fator levará em conta a conservação do apartamento. Para os apartamentos com conservação considerada regular o fator de será 0,90, para a conservação considerada boa o fator será de 0,95 e para os apartamentos com conservação ótima o fator será igual a 1,00.

### 5.4.3 Fator Padrão de Acabamento

Este fator levará em conta a conservação do prédio. Para os prédios com conservação considerada regular o fator de será 0,90, para a conservação considerada boa o fator será de 0,95 e para os prédios com conservação ótima o fator será igual a 1,00.

**Observação:** Os fatores de transposição (índices fiscais) e acessibilidade, normalmente adotados em trabalhos desta natureza, não foram considerados porque são equivalentes a 1 (hum), tanto para o elemento avaliando como para os elementos comparativos, ou seja, a situação é a mesma para todos os casos.

### 5.5 Tratamento estatístico

Após o trabalho de homogeneização, com a aplicação dos fatores de homogeneização aos valores brutos obtidos na pesquisa de valores de mercado, será escolhido neste elenco de valores unitários aquele que deverá ser aplicado ao imóvel sob avaliação. Para tanto:

- 1) Será estabelecido rol dos valores;
- 2) Serão calculados desvio padrão e coeficiente de variação (30% para mais e para menos);
- 3) Serão eliminados dados suspeitos tantas vezes quantas forem necessárias;
- 4) Será instituído rol saneado e procedida a média ponderada.

## **6. ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Seguem abaixo os elementos comparativos coletados:

### **Elemento Comparativo nº 1 (Oferta)**

Fonte: Imobiliária Caravana

Telefone: 3691-5004

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguaribe-bairros-osasco-com-garagem-55m2-venda-RS260000-id-76840372/>

Local do elemento comparativo: Av. Dona Blandina Ignêz Júlio, 741, Moradas da Flora

Localização: Jaguaribe, Osasco

Área útil: 56,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 260.000,00

### **Elemento Comparativo nº 2 (Oferta)**

Fonte: Esperança Imóveis

Telefone: 3681-4155

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguaribe-bairros-osasco-com-garagem-68m2-venda-RS284000-id-65004940/>

Local do elemento comparativo: Av. Dona Blandina Ignêz Júlio, 741, Moradas da Flora

Localização: Jaguaribe, Osasco

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
 Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
 Membro Titular do IBAPE-SP

Área útil: 56,00m<sup>2</sup> (No anúncio a metragem consta como sendo 68,00m<sup>2</sup>, mas na realidade o apartamento possui 56,00m<sup>2</sup>)  
 Valor: R\$ 284.000,00

**Elemento Comparativo nº 3 (Oferta)**

Fonte: Osasco Empreendimentos Imobiliários

Telefone: 3685-0002

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguaribe-bairros-osasco-com-garagem-62m2-venda-RS260000-id-52749207/?\\_vt=ranking:sem](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguaribe-bairros-osasco-com-garagem-62m2-venda-RS260000-id-52749207/?_vt=ranking:sem)

Local do elemento comparativo: Av. Dona Blandina Ignêz Júlio

Localização: Jaguaribe, Osasco

Área útil: 62,00m<sup>2</sup>

Valor ofertado: R\$ 260.000,00

**Elemento Comparativo nº 4 (Oferta)**

Fonte: Sacco Imóveis Ltda.

Telefone: 3682-5770

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguaribe-bairros-osasco-com-garagem-62m2-venda-RS265000-id-1040835668/?\\_vt=ranking:sem](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguaribe-bairros-osasco-com-garagem-62m2-venda-RS265000-id-1040835668/?_vt=ranking:sem)

Local do elemento comparativo: Av. Dona Blandina Ignêz Júlio, 665

Localização: Jaguaribe, Osasco

Área útil: 62,00m<sup>2</sup>

Valor ofertado: R\$ 265.000,00

**Elemento Comparativo nº 5 (Opinião)**

Fonte: Libra Imóveis

Telefone: 3684-1010

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguaribe-bairros-osasco-com-garagem-62m2-venda-RS300000-id-1038109497/>

Local do elemento comparativo: Av. Dona Blandina Ignêz Júlio

Localização: Jaguaribe, Osasco

Área útil: 62,00m<sup>2</sup>

Valor ofertado: R\$ 300.000,00

**Elemento Comparativo nº 6 (Opinião)**

Fonte: Sr. Ederson (Zelador do Condomínio)

Local do elemento comparativo: Av. Dona Blandina Ignêz Júlio, 741, Moradas da Flora

Localização: Jaguaribe, Osasco

Área útil: 56,00m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 280.000,00

**7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL****7.1 Valores unitários homogeneizados****b) Elemento Pesquisado nº 1**

Fatores adotados:

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
 Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
 Membro Titular do IBAPE-SP

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo:  $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$ , ou

Valor Unitário (Vu):  $\frac{\text{R\$ } 260.000,00}{56,00\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ } 4.178,57$

**Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 1 = R\$ 4.178,57**

**c) Elemento Pesquisado nº 2**

Fatores adotados:

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo:  $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$ , ou

Valor Unitário (Vu):  $\frac{\text{R\$ } 284.000,00}{56,00\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ } 4.564,29$

**Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 2 = R\$ 4.564,29**

**d) Elemento Pesquisado nº 3**

Fatores adotados:

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo:  $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$ , ou

Valor Unitário (Vu):  $\frac{\text{R\$ } 260.000,00}{62,00\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ } 3.774,19$

**Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 3 = R\$ 3.774,19**

**e) Elemento Pesquisado nº 4**

Fatores adotados:

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
 Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
 Membro Titular do IBAPE-SP

Logo,  $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$ , ou

$$\text{Valor Unitário (Vu): } \frac{\text{R\$265.000,00}}{62.00\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ 3.846,77}$$

**Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 4 = R\$ 3.846,77**

**e) Elemento Pesquisado nº 5**

Fatores adotados:

Fator fonte: Opinião: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo,  $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$ , assim

$$\text{Valor Unitário (Vu): } \frac{\text{R\$300.000,00}}{62.00\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ 4.354,84}$$

**Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 5 = R\$ 4.354,84**

**f) Elemento Pesquisado nº 6**

Fatores adotados:

Fator fonte: Opinião: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo,  $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$ , ou

$$\text{Valor Unitário (Vu): } \frac{\text{R\$280.000,00}}{56.00\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ 4.500,00}$$

**Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 6 = R\$ 4.500,00**

**7.2 Resumo e cálculo da média**

Ordem dos elementos	R\$/m <sup>2</sup>
Nº 1 →	R\$ 4.178,57
Nº 2 →	R\$ 4.564,29
Nº 3 →	R\$ 3.774,19
Nº 4 →	R\$ 3.846,77



**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
 Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
 Membro Titular do IBAPE-SP

Nº 5	→	R\$ 4.354,84
Nº 6	→	R\$ 4.500,00
Soma	→	R\$ 25.218,66

$$\text{Média Geral} = \frac{\text{R\$ 25.218,66}}{6} = \text{R\$ 4.203,11}$$

$$\text{Limite Inferior: R\$ 4.203,11} - 30\% (\text{R\$ 1.260,93}) = \text{R\$ 2.942,18}$$

$$\text{Limite Superior: R\$ 4.203,11} + 30\% (\text{R\$ 1.260,93}) = \text{R\$ 5.464,04}$$

Os valores unitários dos elementos pesquisados situaram-se dentro dos limites inferior e superior; logo, a Média Geral é o valor unitário do metro quadrado (Vu) dos elementos pesquisados ou Média Aritmética Saneada.

Assim, a Média Aritmética Saneada é R\$ 4.203,11

**7.3 Cálculo do valor de venda do imóvel avaliando**

Fatores adotados

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Valor Total = Vu (Média Aritmética Saneada) x Área x Fator de Conservação x Fator Padrão de Acabamento

Logo, Vt = R\$ 4.203,11 x 56,590m<sup>2</sup> x 1,00 x 1,00, ou

Vt = R\$ 237.853,99.

**8. CONCLUSÃO**

Portanto, o valor de mercado para o apartamento nº 52, Edifício Gerânio, Bloco C, 5º andar, Condomínio Moradas da Flora, à Avenida Dona Blandina Igenes Julio, 741, Jardim Sindona, Osasco, SP, é de R\$ 237.853,99, ou, arredondando, **R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)**.

Conforme o Item B.4 da NBR 14.653 - 2, o valor encontrado pode variar até 10% a mais ou a menos, ou seja, a variação será de **R\$ 214.200,00 a R\$ 261.800,00**.

---



---



---

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP

**9. FOTOGRAFIAS**

**Foto 1** – Vista da entrada do Condomínio



**Foto 2** – Vista dos blocos do Condomínio e da Portaria

Rua Tucuna, 1095 – apto.11  
São Paulo – SP  
CEP 05021- 010

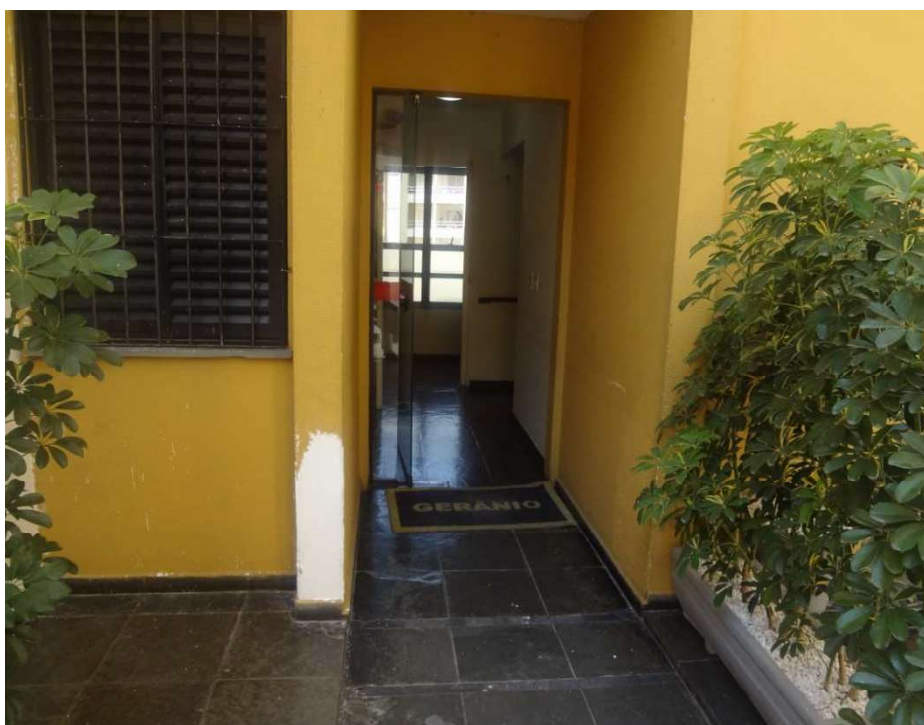
lazaroaurelio@uol.com.br  
(11) 3862-3543  
(11) 98194-0665

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP



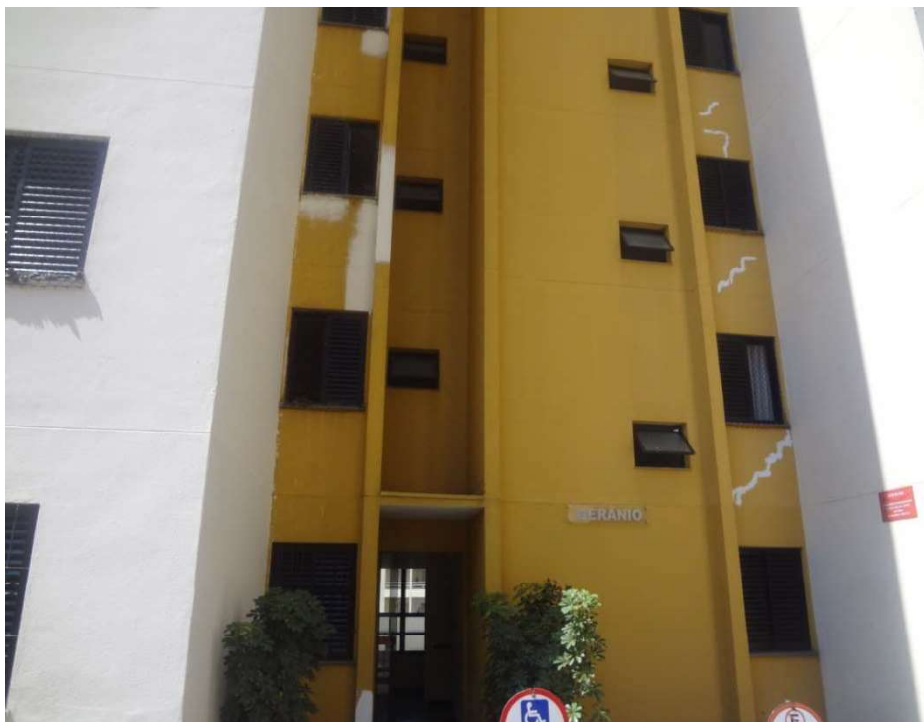
**Foto 3** – Vista da Portaria



**Foto 4** – Entrada do Edifício Gerânio, Bloco C, do apartamento objeto da ação

## Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP



**Foto 5** – Fachada do Edifício Gerânio, Bloco C



**Foto 6** – Elevador

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP



**Foto 7** – Sacada



**Foto 8** – Sala de jantar e estar. Ao fundo, a sacada

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP



**Foto 9** – Cozinha



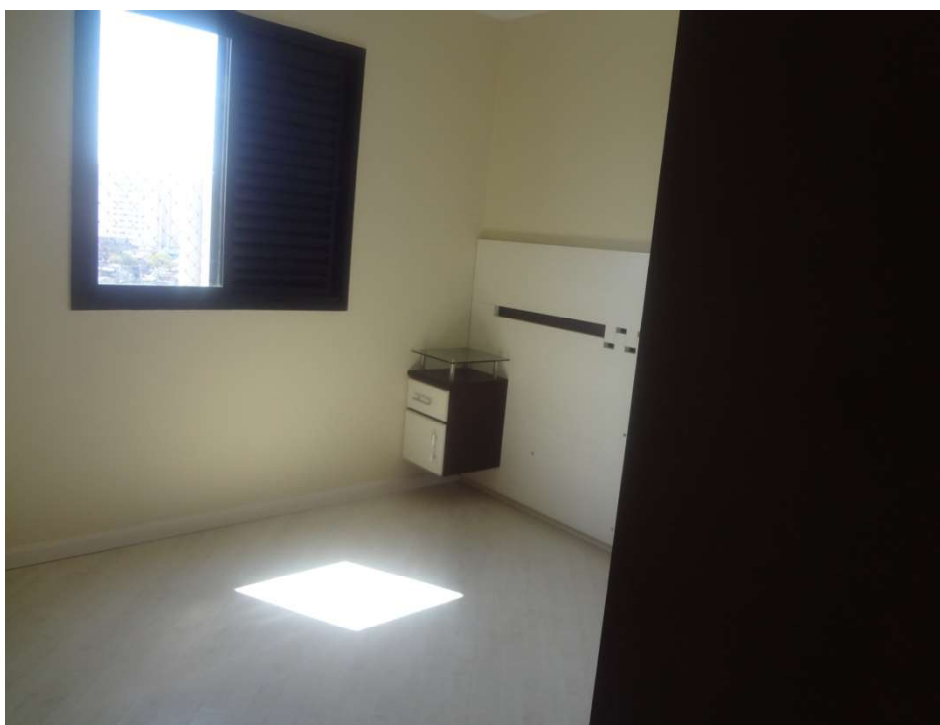
**Foto 10** – Cozinha

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
 Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
 Membro Titular do IBAPE-SP



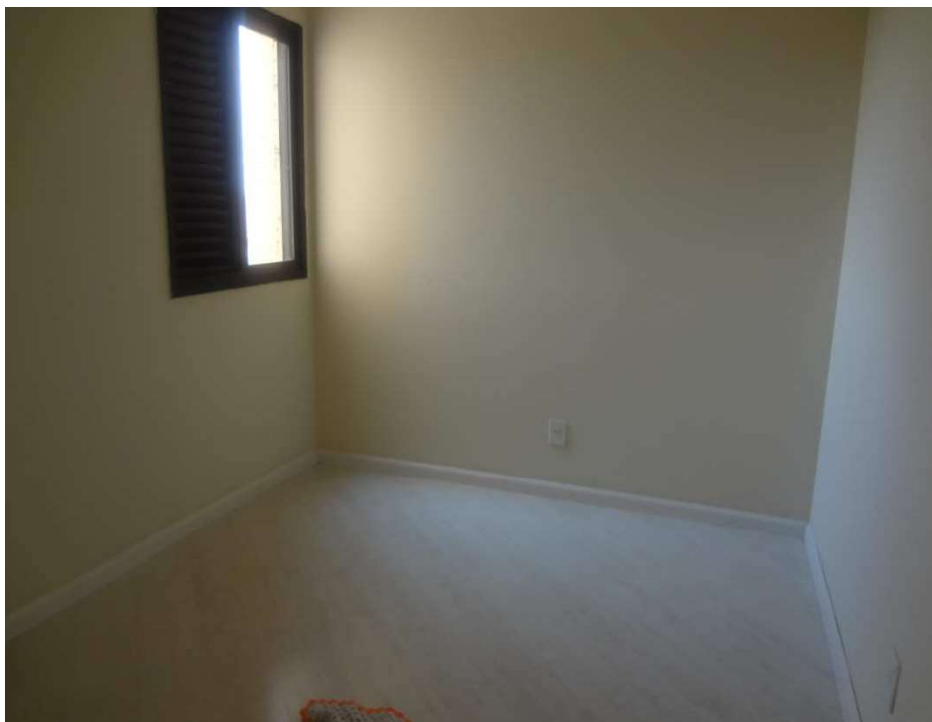
**Foto 11** – Dormitório 1



**Foto 12** – Dormitório 1

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP



**Foto 13** – Dormitório 2



**Foto 14** – Banheiro



**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP



**Foto 15** – Cozinha e área de serviço



**Foto 16** – Área de serviço

**Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima**

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4  
Membro Titular do IBAPE-SP



**Foto 17** – Estacionamento

Vai o presente laudo em 18 (dezoito) folhas escritas de um só lado.

São Paulo, 21 de setembro de 2018

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/BR Nº A2133-4